



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DAB-II.054.4.2026
Warszawa, 08 maja 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 16722 Pani Poseł Magdaleny Sroki

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. interpelację w sprawie niekontrolowanego tworzenia tzw. kwater pracowniczych w budynkach mieszkalnych oraz braku skutecznych narzędzi prawnych dla samorządów skierowaną do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, a następnie przekazaną Ministrowi Finansów i Gospodarki, przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia.

Odnosząc się do pytania 1 uprzejmie informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT) nie posiada konkretnych danych liczbowych dotyczących skali zjawiska funkcjonowania tzw. kwater pracowniczych w budynkach mieszkalnych bez formalnej zmiany sposobu użytkowania. MRiT dysponuje jedynie ogólną informacją dotyczącą problemów generowanych takim zjawiskiem w wyniku otrzymanych interpelacji poselskich, petycji oraz korespondencji od strony samorządowej Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

W związku z tym oraz odpowiadając na pytanie 2 w MRiT nie są prowadzone analizy dotyczące wpływu tego zjawiska na ład przestrzenny oraz funkcjonowanie obszarów zabudowy mieszkaniowej, przy czym wydaje się, że wpływ ten może być różny, w zależności od lokalnych uwarunkowań oraz może być zbadany w okolicznościach konkretnej sprawy.

Podstawowym narzędziem kształtującym ład przestrzenny jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Gmina, działając w ramach władztwa planistycznego, określa przeznaczenie poszczególnych terenów, a także m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Dlatego zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części musi być zgodna z obowiązującym na danym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524), zwanej dalej „ustawą Pb”, zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy

i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do pytania 3 informuję, iż przygotowane zostały wstępne propozycje zmian w ustawie Pb dotyczące doprecyzowania zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jego części w kontekście wykorzystywania go na cele zakwaterowania pracowniczego, bowiem ze wspomnianej na wstępie korespondencji otrzymanej przez MRiT dotyczącej tego problemu wynika, iż dotyczy on budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Ww. propozycje zmian nie przewidują wprowadzenia obowiązku zgłoszenia lub rejestracji obiektów wykorzystywanych jako kwatery pracownicze (pytanie 4), bowiem ustawa Pb nie dotyczy kwestii rejestracji działalności polegającej na wynajmie obiektów budowlanych lub ich części, w tym również w celu zakwaterowania pracowników. Natomiast sam obowiązek (lub jego brak) zgłoszenia lub rejestracji obiektów wykorzystywanych jako kwatery pracownicze nie znosi skutku działania przepisów ustawy Pb, w tym dotyczących zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Odpowiadając na pytanie 5 uprzejmie informuję, że w chwili obecnej poza ww. propozycjami zmian w ustawie Pb nie są planowane inne zmiany, w tym mające na celu doprecyzowanie przepisów dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku w sytuacji, gdy faktycznie pełni on funkcję obiektu zamieszkania zbiorowego.

Odnosnie do pytania 6, czyli czy Rząd planuje wzmocnienie uprawnień kontrolnych samorządów lub organów nadzoru budowlanego w tym zakresie informuję, iż przygotowane ww. propozycje zmian w ustawie Pb obejmują również rozwiązania mające zwiększyć skuteczność organów nadzoru budowlanego w zakresie przeciwdziałania samowolnym zmianom sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części. Natomiast nie są planowane zmiany w zakresie uprawnień organów samorządu wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Należy mieć bowiem na uwadze, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), zwana dalej: „reformą”, wprowadziła do ww. ustawy art. 35a zgodnie z którym, w przypadku zmiany zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, zakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym. Podkreślić jednak należy, że przepis ten ma zastosowanie jedynie do sytuacji, które nie są uregulowane przepisami szczególnymi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii